

TE KOOP



Zonnedauw 4
Middelbeers
(gem. Oirschot)

Vraagprijs
€ 650.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Zonnedauw 4 te Middelbeers (gem. Oirschot). Deze brochure is onder voorbehoud van wijzigingen in teksten en tekeningen. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij geven u in deze brochure een globale omschrijving en indruk van de indeling. Voor maatvoering verwijzen wij u naar bijgaande tekeningen.

- Bouwjaar ca. 1980
- Inhoud woning ca. 787 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 171 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 13 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 42 m²
- Perceel ca. 238 m²
- Energielabel C

Aan een rustige woonstraat gelegen goed onderhouden en ruime vrijstaande woning met riante inpandig bereikbare garage, vier ruime slaapkamers, eigen oprit en een privacy biedende achtertuin op het noordwesten.

Deze verzorgde woning is vanaf 2022 uitgebouwd en op diverse punten gemoderniseerd en ligt in een kindvriendelijke en gewilde woonwijk met ruim voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid.

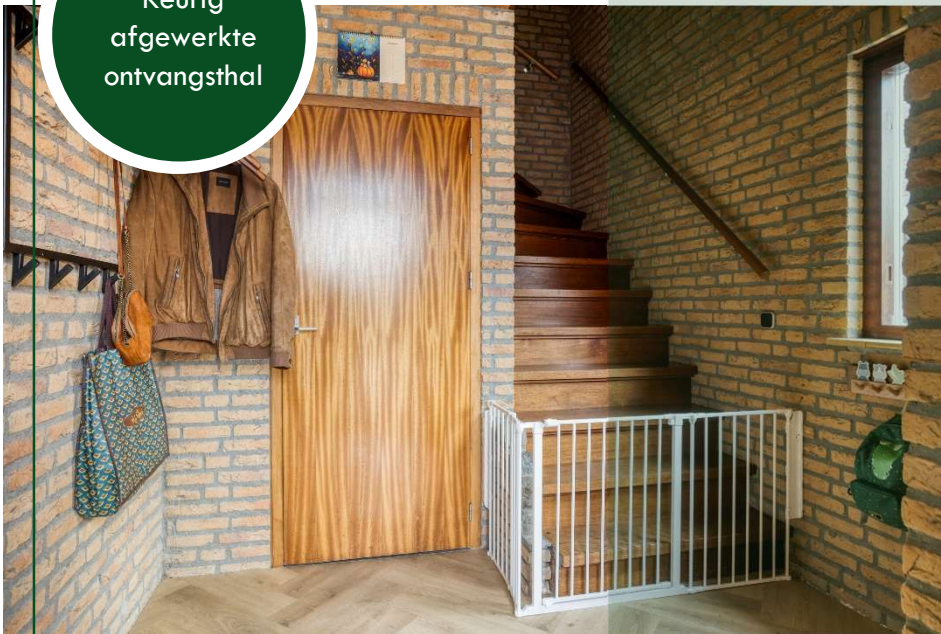
Bovendien zijn het gezellige centrum van Middelbeers, een basisschool, supermarkt en diverse sportvoorzieningen op korte afstand hier vandaan.

Straatbeeld
"Zonnedauw"



Op 5 minuten rijden ligt het karakteristieke centrum van Oirschot met al zijn voorzieningen. De gemeente heeft prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes en een goede ligging t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg.

Keurig
afgewerkte
ontvangsthal



Via de onderhoudsvriendelijk aangelegde voortuin en overdekte entree met bovenlicht in de voorgevel betreedt men de nette ontvangsthal van de woning.

De ruime hal is keurig afgewerkt met een pvc vloer in visgraat en houtlook (2022), schoonmetselwerk op de wanden en een houten delen plafond.



Nette, moderne
toiletruimte

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de vernieuwde meterkast (2022), een diepe, nagenoeg geheel betegelde trapkast met licht en elektra, de hardhouten trapopgang naar de 1^e verdieping en tot de volledig met keramische wand- en vloertegels betegelde toiletruimte met wandcloset (Villeroy & Boch) en fontein. De modern afgewerkte toiletruimte beschikt over natuurlijke lichtinval, mechanische ventilatie en is in 2022 vernieuwd.

Woonkamer
met veel
lichtinval



De woonkamer heeft een moderne uitstraling en is ruim van opzet. Het is tevens een fijne lichte ruimte met grote raampartijen in de voor- en achtergevel die de kamer van heel wat natuurlijk daglicht voorzien.



Smaakvol
afgewerkte
woonkamer

De woonkamer is verzorgd en smaakvol afgewerkt met een pvc vloer in visgraat en houtlook met comfortabele vloerverwarming en strak stucwerk op de wanden en het plafond, dit alles in frisse lichte kleurstellingen.

BEGANE GROND: WOONKAMER



De ruime zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning met mooi zicht op de voortuin en rustige woonstraat.

Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek



Aan de achterzijde van de woning is in 2022 een aanbouw met lichtkoepel en schuifpui gerealiseerd. Hierdoor is een fantastische lichtinval ontstaan.



Schuifpui in de
aanbouw aan de
achterzijde

Nabij deze schuifpui bevindt zich de eethoek. Hier is voldoende ruimte om een grote vrijstaande opstelling van de eethoek te plaatsen.

Het strak gestucte plafond is hier voorzien van dimbare inbouwverlichting.



Vanuit de eethoek is de riante open keuken toegankelijk (2022).



Moderne keuken
In hoekopstelling

De moderne keuken (2022), met keukeninrichting in een hoekopstelling in een donkere kleurstelling, beschikt over veel kastruimte met houtlook deuren en soft-close lades. De keuken beschikt verder over een fraai keramisch werkblad in natuursteenlook, een spatwand van moderne turquoise kleurige, keramische wandtegels en dimbare inbouwverlichting.



De keuken is ingericht met een rvs gootsteen (Franke) met mengkraan, een inductiekookplaat met kookzone, een design afzuigkap, een vaatwasser, een koel/vries combinatie, een oven, een apothekerskast en een carrouselkast. Alle apparatuur is van het kwaliteitsmerk AEG.

Het schiereiland is in dezelfde stijl uitgevoerd met extra opbergmogelijkheden en veel werkruimte.

Praktische
bijkeuken



Vanuit de keuken is de aan de achterkant van de woning gelegen bijkeuken toegankelijk.

Deze praktische ruimte is afgewerkt met een gemêleerde, keramische tegelvloer en deels met stucwerk/deels met witte keramische wandtegels betegelde wanden.



Bijkeuken met
toegang tot de
garage en de tuin

In de bijkeuken bevindt zich een praktische kast in dezelfde stijl als de keuken.

Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en een praktisch kunststof werkblad met rvs spoelbak en mengkraan.

Vanuit de bijkeuken bereikt men middels een loopdeur de achtertuin en de inpandige garage.

Inpandig
bereikbare
garage



Vanuit de bijkeuken is de riante inpandige garage met bergzolder bereikbaar.

De garage is afgewerkt met een gemêleerde, keramische tegelvloer en voorzien van licht, elektra, verwarming en internetaansluiting.

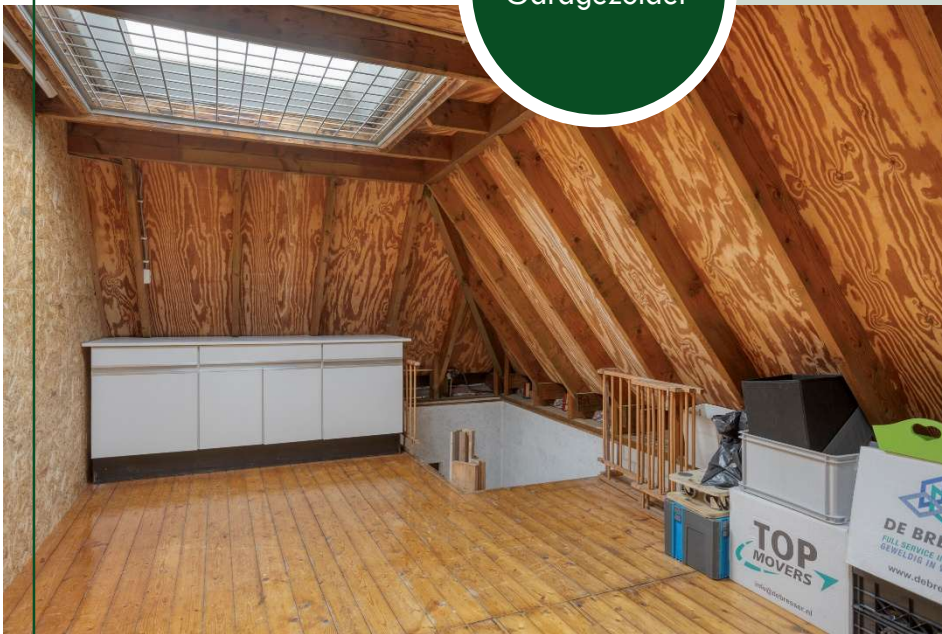


Garage met vaste
trap naar riante
bergzolder

De garage biedt middels een loopdeur toegang tot de achtertuin en middels dubbele deuren toegang tot de oprit aan de voorzijde van de woning.

Via een vaste trap is bovendien nog een riante zolderruimte te betreden.

Garagezolder



De ruime garagezolder biedt door de omvang en de aanwezigheid van twee lichtkoepels vele mogelijkheden.

Deze ruimte is uitstekend geschikt als hobbyruimte, chill-ruimte voor de kinderen maar ook een extra slaapkamer behoort tot de mogelijkheden.



Multifunctionele ruimte

De zolder is voorzien van licht, elektra, verwarming en een eenvoudig keukenblok met bergruimte.

Slaapkamer 1



De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, gestucte/schoonmetselwerk wanden en een houten delen plafond.

Vanuit de overloop zijn 3 ruime slaapkamers, de badkamer en middels een vaste trapopgang de voorzolder op de 2^e verdieping bereikbaar.



Ruime en lichte ouderslaapkamer

De ruime en keurig afgewerkte ouderslaapkamer (1) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Twee kunststof raamkozijnen (2023) waarvan één met hor brengen hier heel wat prettig daglicht binnen en bieden goed zicht op de rustige woonstraat.

De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en strak stucwerk op de wanden en het plafond.



Slaapkamer 2
licht en ruim

Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde van de woning en is tevens ruim en licht van opzet.

Een nette kamer in lichte tinten en met gestucte wanden en plafond.



Ook hier zijn de twee kunststof kozijnen in 2023 geplaatst en is één raamkozijn voorzien van een hor.

Bij alle raamkozijnen in de slaapkamers zijn de plisségordijnen met magneten bevestigd.



Slaapkamer 3

Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde is de kleinste van de drie slaapkamers maar goed van formaat.

Ook deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en stucwerk op de wanden en het plafond. Eén wand is voorzien van behang in een sfeervolle print.



Dit vertrek beschikt bovendien over een extra 'multifunctionele' ruimte achter sfeervolle "kasteeldeurtjes".

Multifunctionele
ruimte,
toegankelijk vanuit
slaapkamer 3



Achter deze bijzondere deurtjes bevindt zich een verrassend ruim en licht vertrek welke uitstekend dienst kan doen als speelkamer voor de kinderen.



Deze ruimte is afgewerkt met fraaie houten vloerdelen en gipsplaten tegen de wanden.

De grote lichtkoepel zorgt hier voor een aangename lichtinval.

De ruimte wordt verwarmd middels een radiator.



Compleet
ingerichte
badkamer

De aan de voorzijde van de woning gelegen badkamer is volledig betegeld met een lichte keramische wand- en vloertegels en beschikt over prettig natuurlijk daglicht en elektrische ventilatie.



Verder is de ruimte compleet ingericht met een toilet (duoblok), een ligbad met mengkraan en handdouche, een wastafel met mengkraan, spiegelkast en verlichting, een radiator en een douchecabine met thermostaatkraan, regendouche, handdouche en glazen wanden.

De badkamer is bovendien te verwarmen middels een infrarood paneel met verlichting (ter overname).

Zolder



De voorzolder op de 2^e verdieping biedt toegang tot een cv-/bergruimte (met cv-combiketel-ketel Nefit, plaatsingsjaar 2025), een extra bergruimte onder de schuine van de kap en de 4^e slaapkamer.

De voorzolder is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, schoonmetselwerk wanden en een houten delen plafond.



Slaapkamer 4 met
dakraam

Slaapkamer 4 is een heerlijke lichte en royale kamer met een goede lichtinval middels een Velux dakraam met hor.

Deze ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en strak stucwerk op de wanden en het plafond (2022). Onder de kapschuine bevindt zich aan beide zijde van deze kamer volop bergruimte.

Vorbereidingen voor een wastafel zijn hier aanwezig.

Privacy biedende
achtertuint



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een privacy biedende zonnige achtertuin met oriëntatie op het westen.

Direct aan de achtergevel bevindt zich een terras met een brede elektrisch bedienbare zonneluifel.



Zonnig gelegen tuin
op het westen

Een heerlijke, goed onderhouden tuin om rustig in te kunnen verblijven.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Achtertuint met
gazon en borders
met vaste
beplanting



De tuin is groen en verzorgd
aangelegd met onder andere
sierbestrating, (verhoogde)
borders met vaste beplanting,
gazon en goede stenen
erfafscheidingen



Heerlijke
overkapping

De tuin beschikt verder over
elektravoorzieningen, een
buitenkraan en
tuinverlichting.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Voortuin met
parkeer-
gelegenheid op
eigen terrein



De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en een verhoogde border met vaste beplanting. Hier bevindt zich tevens een buitenkraan.

Op de oprit is het mogelijk om voor de garage een voertuig te parkeren op eigen terrein.



Straatbeeld

De woning is gelegen aan een prettige rustige woonstraat in een gewilde en kindvriendelijke woonwijk met diverse diverse speel- en groenvoorzieningen.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Het oude Raadhuis
op de markt van
Oirschot



Oirschot is een historisch dorp met prachtige monumenten en sfeervolle straten en steegjes en heeft een compleet winkelaanbod te bieden. In haar rustieke kern treffen we een marktplein aan vol monumentale panden, de prachtige Sint- Petrusbasiliek, winkels, gezellige restaurants, cafés en terrassen. Maar ook alle andere voorzieningen als scholen en sportvoorzieningen liggen binnen handbereik.



Prachtig wandelen
bij De Heilige Eik

Oirschot is centraal gelegen tussen de steden Tilburg, Den Bosch en Eindhoven. Binnen ca. 20 minuten rijden zijn de binnensteden te bereiken.

De gemeente is ook rijk aan vele mooie fiets- en wandelroutes in diverse (bosrijke) natuurgebieden.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwooning ca. 1980, aanbouw 2022.
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 787 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 171 m², overige inpandige ruimte ca. 42 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 13 m².
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** D, 3678, groot ca. 238 m².
- **Woningtype:** vrijstaande woning met inpandig bereikbare garage.
- **Verblijfsruimtes:** ruime woonkamer, open keuken (2022), bijkeuken, toiletruimte, 4 slaapkamers, badkamer, inpandig bereikbare garage met zolder.
- **Onderhoud en afwerking:** verzorgd en goed afgewerkt, op diverse punten gemoderniseerd.
- **Achtertuint:** oriëntatie op het noordwesten, rustige ligging, verzorgd aangelegd, meerdere zitplekken, verhoogde border met vaste beplanting, overkapping, buitenkraan en elektrapunten.
- **Parkeren:** op eigen terrein voor 2 auto's, ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat in gewilde en kindvriendelijke woonwijk. Nabij het centrum van Middelbeers en op ca. 5 minuten afstand van het centrum van Oirschot met vele voorzieningen. De gemeente heeft prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes.
- **Voorzieningen:** nabij basisschool, horeca, winkels en sportaccommodaties.
- **Ontsluiting:** goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg via de A58 en A2.
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, NS station in Best op ca. 6 km afstand met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch.

- **Verwarming/warm water:** HR combiketel, type Nefit Trendline CW4, plaatsingsjaar 2025. In de trapkast in de ontvangsthall bevinden zich de verdeler t.b.v. de vloerverwarming en de waterontharder. In de keuken is een aansluiting t.b.v. een Quooker of andere kokendwaterkraan voorbereid.
- **Vloerverwarming:** warm water begane grond m.u.v. de bijkeuken, garage en trapkast.
- **Energielabel:** C
- **Meterkast:** 12 groepen, 3 aardlekvoorzieningen, 3-fase en 2 slimme meters, vernieuwd in 2022.
- **Kozijnen en beglazing:** de woning is grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas (deels HR++) m.u.v. het toiletraapje. De 1^e verdieping is voorzien van kunststof kozijnen (2023) met dubbel glas.
- **Isolatie:** gevel- en vloerisolatie en dakisolatie (m.u.v. de garagezolder).
- **Vloeren:** Betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren.
- **Mechanische ventilatie:** elektrische ventilatie in de badkamer.
- **Kruipruimte:** niet aanwezig.
- **Rookmelders:** geplaatst in 2022.
- **Glasvezelvoorziening:** twee aansluitingen in de meterkast.
- **Vernieuwd:** o.a. woonkamer, grotendeels vloer begane grond, aanbouw, keukeninrichting en apparatuur, meterkast en divers stucwerk in 2022. Kunststof kozijnen 1^e verdieping 2023.



BEGANE
GROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE
VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEDE
VERDIEPING



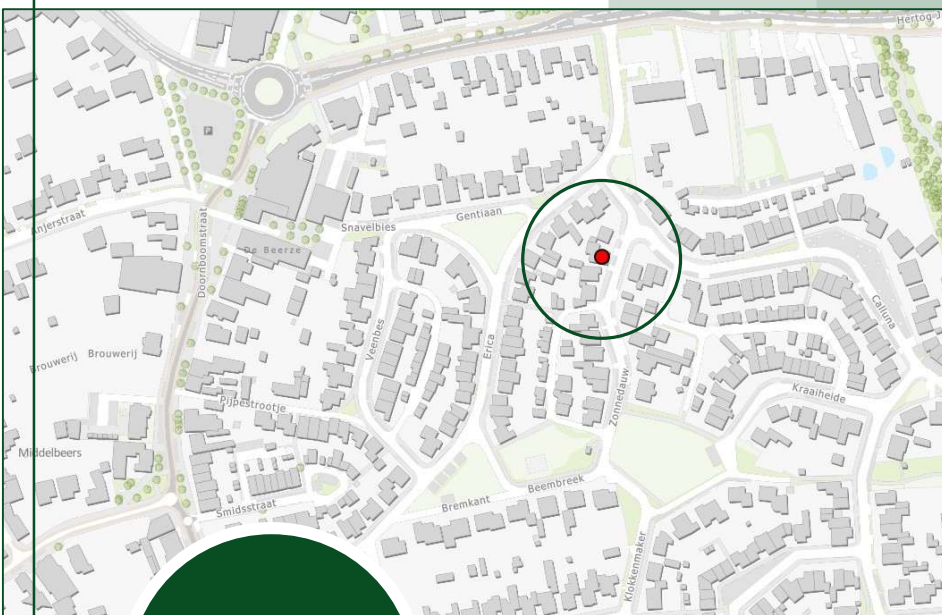
12345	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Wijknummer roestkleur kadastrale grens roestkleur kadastrale grens roestkleur kadastrale grens	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers Sectie D Perceel 3678	
	vanaf op 6 oktober 2025 openbare registers	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		

**KADASTRALE KAART
SECTIE D
PERCEEL 3678**

Middelbeers (gem. Oirschot)

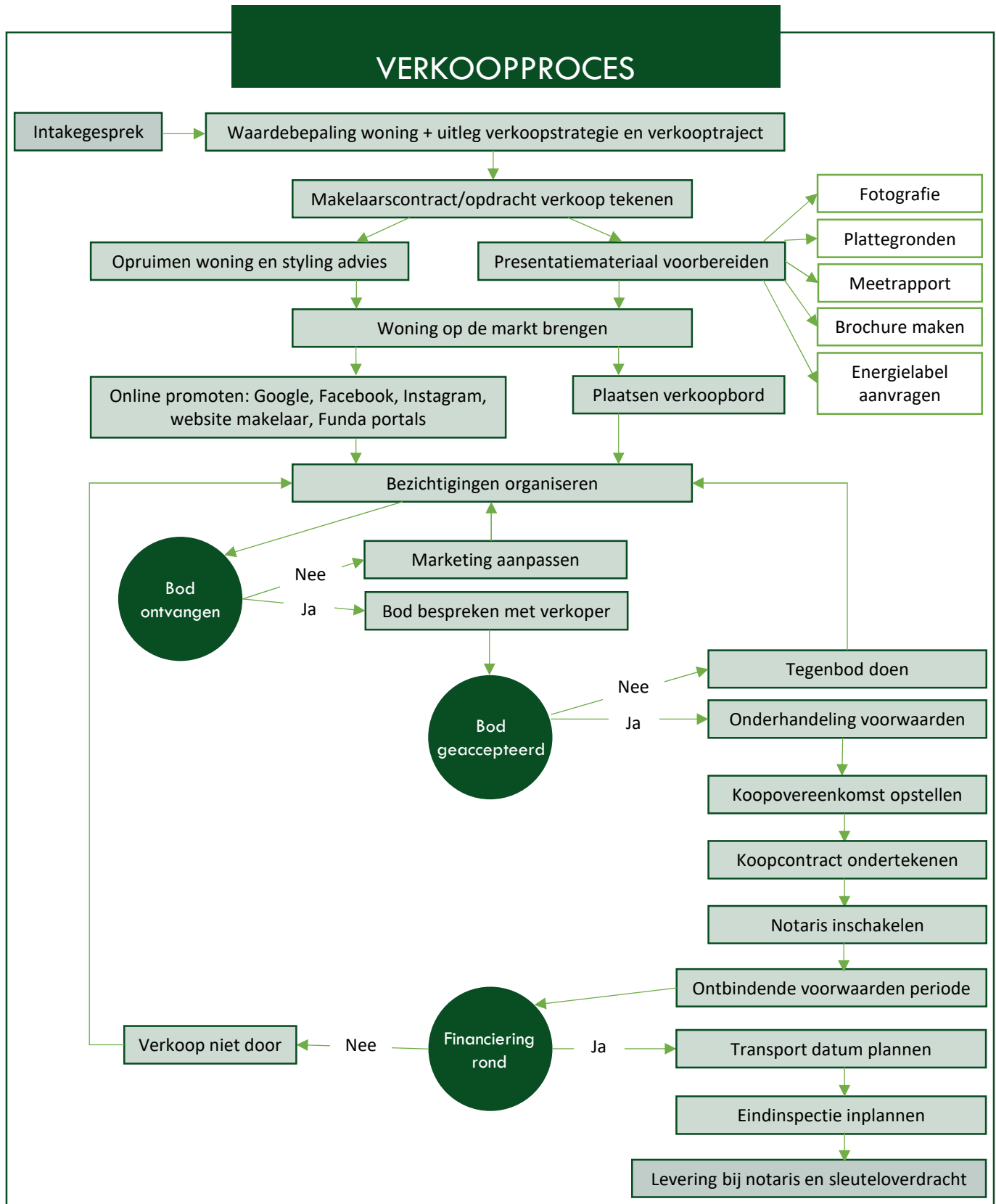


Oirschot, een gemeente met 18.000 inwoners met de dorpskernen Middelbeers, Oostelbeers, Westelbeers (de Beerzen) en Spoordonk kent 2 beschermde dorpsgezichten: de met kastanjes omzoomde monumentale Markt en, in het buitengebied, het Stratense kapelletje met omgeving. Daarnaast getuigen, verspreid over Oirschot en de Beerzen, ruim 300 goed geconserveerde monumentale gebouwen van een rijk historisch verleden. Niet minder dan 11 unieke natuurgebieden maken Oirschot en de Beerzen tot een groene gemeente. Om die reden noemt Oirschot zich met trots "monument in het groen". Buiten de bebouwde kom is het één en al natuur: heide, vennen en voor deze streek specifieke landschappen. De Oirschotse Markt met de meer dan vijf eeuwen oude St. Petrus basiliek en het uit 1513 daterende voormalig raadhuis is een van de mooiste pleinen van Brabant. In de schaduw van het plein ligt het intieme Vrijthof met het Boterkerkje, dat het oudste tufstenen godshuis van Brabant is. Ook in de kernen van Spoordonk en de Beerzen staan bezienswaardige monumenten.



Zonedauw 4

GEMEENTE OIRSCHOT



VOORWAARDEN

Een bezichtiging is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als een kijker binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons laat weten wat zijn of haar ervaringen zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Wij laten
dit pand graag
aan u zien!

Voor een
bezichtiging kan een
afpraak gemaakt
worden via ons
kantoor

Koopakte	Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning. Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Vastgoed PRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
Notaris	De koper is vrij in zijn keuze voor een notaris.
Waarborgsom	Binnen ca. 6 weken na overeenstemming dient koper in handen van de notaris een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom. Deze dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper.
Financierings- voorbehoud	Het is gebruikelijk dat een koper, voor een bod gedaan wordt op een woning, zich van zijn financieringsmogelijkheden op de hoogte heeft gesteld. In de koopovereenkomst kan een financieringsvoorbehoud worden opgenomen.
Oplevering	De woning zal worden geleverd in de staat waarin deze zich bevindt bij het tot stand komen van de overeenkomst. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken heersende/lijdende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. De makelaar kan u hier meer over vertellen.
Baten / lasten	Bij de notariële overdracht worden baten, lasten en canons verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. De meest voorkomende zijn de onroerend zaakbelasting en milieuheffingen. Bij appartementen wordt ook de bijdrage van de Vereniging van Eigenaren verrekend.
Algemeen	Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding. De overeenkomst is pas geldig als beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben.